

地区計画ですすめる住民主体のまちづくり

柏座地区 地区計画



上 尾 市

KASHIWAZA



柏座地区の街づくりのあゆみ

柏座地区地区計画の区域は、柏座四丁目及び柏座二丁目の一部です。

上尾市は東京の通勤圏に位置し、昭和40年代前半から急速な人口増、都市化を迎えました。柏座地区においても例外ではなく、昭和40年代に実施された民間事業者による宅地開発等により市街地が形成され、多くの方が住まいを構えました。

平成の時代に入ると、居住者の高齢化に伴う暮らしの変化、また将来高い確率で発生が予測される大規模地震に備え、地域の特性に合った「住民主体のまちづくり」を望む声が多く聞かれるようになりました。この声を受け、平成23年に地域住民が主体となり上尾市街づくり推進条例に基づく「柏座地区街づくり協議会」が設立され、住環境の向上を目的とした地区計画の検討が進められました。「柏座地区街づくり協議会」では、ワークショップやまち歩き、アンケート調査等を実施し、約3年の期間をかけて地区計画の原案を策定し、上尾市に提出しました。上尾市は、地域住民の街に対する想いを受け止め、平成27年3月に柏座地区の用途地域の見直し、準防火地域の指定と地区計画の決定を行いました。

柏座地区の街づくりは、これからも続いていきます。「いつまでも住み続けることのできる柏座地区」をつくるために、皆様のご協力をお願いいたします。



柏座地区の街づくりの目標

地区計画を定めるにあたり、柏座地区では、街づくりの目標と土地利用の方針を下記のように決めました。

【街づくりの目標】

1. 誰もが安全安心に住み続けることのできるまちづくりを進める
2. 建物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進し防災性向上を図る
3. 緑豊かで環境にも配慮したゆとりある街並み形成を図る

【土地利用の方針】

1. 幹線道路沿道地区（A地区）
都市計画道路上尾平方線沿線については、隣接する住宅地の住環境に配慮した沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る
2. 住宅地区（B地区）
住宅地としての環境に配慮しながら、周辺住宅地と一体となった住環境の創出を目指す
3. 低層住宅地区（C地区）
安心・安全に住み続けることのできる、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す



○届出が必要な行為

地区計画区域内で地区整備計画が定められている区域において、下記の行為を行おうとするものは、その行為に着手する30日前までに市長に地区計画区域内における行為の届出（以下「届出」という。）をすることが都市計画法において義務づけられています。

なお、柏座地区では地区計画区域すべてに地区整備計画が定められていますので、届出は必ず必要となります。

- (1) 土地の区画形質の変更（都市計画法による開発許可を要する行為等を除く。）
- (2) 建築物の建築
- (3) 工作物の建設
- (4) 建築物等の用途変更（用途の制限又は用途別の建築物等に関する制限が定められている土地の区域に限る。）
- (5) 建築物等の形態又は意匠の変更（例：屋根や外壁の塗り替え、屋外広告物の色彩の変更等）

地区計画の届出が義務づけられる行為		当該地区で届出が義務づけられる行為	建築確認申請	備考
土地の区画形質の変更		○	×	地区により届け出義務の内容が異なります
建築物の建築	新 築	○	○	
	改 築	○	○	
	増 築	○	○	
	移 転	○	○	
工作物の建設	新 築	○	○	
	改 築	○	○	
	増 築	○	○	
	移 転	○	○	
建築物の用途変更		○	○	
建築物の形態又は意匠の変更		○	×	
垣又は柵の設置		○	×	

注：届出に係る事項を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに変更届を提出してください。

注：建築確認申請が必要な行為以外にも届出が義務づけられる行為がありますのでご注意ください。

（届出をしなかった場合には罰則を受けることがあります。）





柏座地区の都市計画

○用途地域

用途地域は、市街地の土地利用の基本となるもので、それぞれの地域の特性に合わせて、お互いに守るべき最低限の土地利用規制を行うもので、住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類の計12種類あり、主に建築物の用途や形態の規制がなされています。

柏座地区では、このうち住宅系の用途としてA地区に第二種住居地域、B地区に第一種住居地域、C地区に第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域が指定されています。

○地区計画

地区計画は、「地区」を一体的なまちづくりの区域として設定し、まちづくりの方針を定め、道路、公園等の施設の整備および建築物の建築等に関して必要な事項を一体的かつ総合的に、住民の意向を配慮して定めるものであり、地区レベルのまちづくりを進めるためのものです。

上尾市では、平成16年度に上尾市街づくり推進条例を制定し、同条例に基づく住民主体の「街づくり協議会」による地区計画の策定等を推進しています。柏座地区においても「柏座地区街づくり協議会」による活動を経て、地区計画の都市計画決定を行いました。

○地区計画決定：平成27年3月27日
(上尾市告示第109号)

○建築条例：平成27年3月27日公布
(平成27年上尾市条例第20号)

地区計画による制限のうち、次のものについて建築条例化しています。

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の最高の高さ





都市計画に関する制度

地区 …地区計画による制限がある項目 **条例** …建築条例化している項目

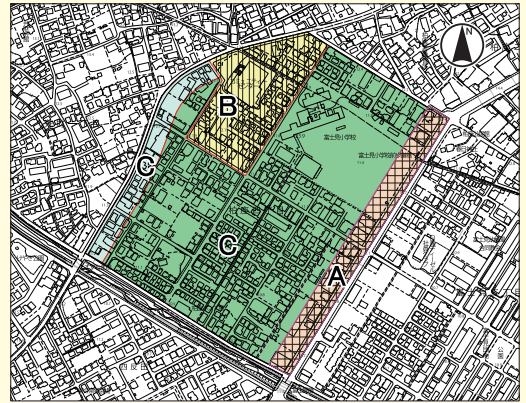
○建築物の用途の制限 **地区** **条例**

例 示	C	C	B	A
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿				
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの				
幼稚園、小学校、中学校、高等学校				
図書館等				
神社、寺院、教会等				
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等				
保育所等、公衆浴場、診療所				
巡査派出所、公衆電話所等				
大学、高等専門学校、専修学校等				
病院				
焼却施設を設置する店舗（ペット火葬場その他これらに類するもの）				
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲		
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等				
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等				
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店			▲	▲
上記以外の事務所等			▲	
ボーリング場、スケート場、水泳場等				
ホテル、旅館				
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎			▲	
葬祭場				
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等				
カラオケボックス等				
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫				
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）				
劇場、映画館、演芸場、観覧場				
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等				
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの				
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの				
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場				
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの				
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場				
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設			▲	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設				
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設				
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設				

凡 例	
	建てられる用途 ▲ 面積要件有
	建てられない用途
	地区計画により制限（建てられない用途）

(建築基準法第48条 同法別表第2による)

< 地区区分図 >



- A 第二種住居地域
- B 第一種住居地域
- C 第二種低層住居専用地域
第一種低層住居専用地域

*用途地域の種類と性格

用途地域は、市街化区域の土地利用の基本となるもので、それぞれの地域の特性に合わせて、お互いに守るべき最低限の土地利用規制を行うものです。主に建築物の用途や形態の規制がなされています。用途地域は12種類あり、各々の地域にふさわしいように、建築の用途や形態の制限を定めています。

種 類	性 格
第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居環境を保護するための地域
第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域
第一種中高層住居専用地域	中高層を含む住宅の環境保護のための地域
第二種中高層住居専用地域	必要な利便施設の立地を認める中高層を含む住宅の環境保護のための地域
第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域
第二種住居地域	住宅地の環境を保護するための地域
準住居地域	自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域



○建ぺい率・容積率

「建ぺい率」、「容積率」は、ともに敷地面積に対する建物の規模を規制するもので、用途地域ごとに限度が定められています。柏座地区における指定は次のとおりです。

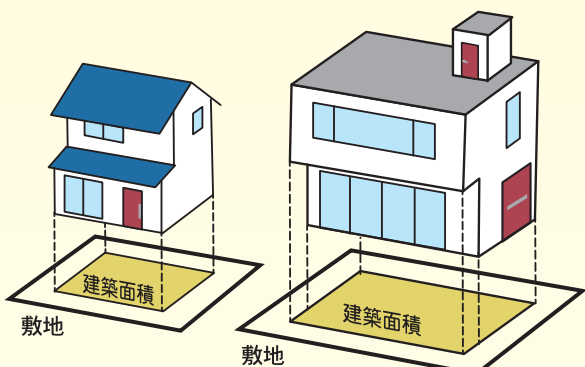
用途地域	建ぺい率	容積率
第二種住居地域 (A地区)	60%	200%
第一種住居地域 (B地区)		
第二種低層住居専用地域 (C地区)	100%	100%
第一種低層住居専用地域 (C地区)		

*建ぺい率による制限

建物の建築面積（いわゆる建坪です。）の敷地面積に対する割合（普通“％”で表します。）のことをいい、

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \text{ と計算します。}$$

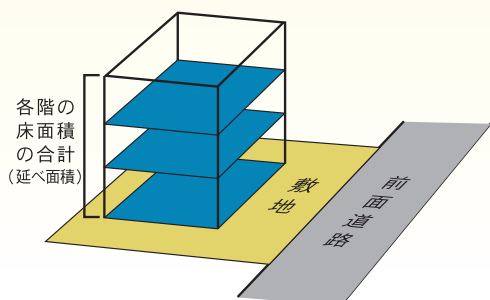
なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



*容積率による制限

建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合（普通“％”で表します。）のことをいい、

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \text{ と計算します。}$$



○敷地面積の最低限度 地区 条例

建築物の新築や建替えにあたり土地を分割する場合、建物の建てづまりを防止するため、最低限必要な面積を定めるものです。

用途地域	敷地面積の最低限度
第二種住居地域 (A地区)	100㎡ (地区計画による制限)
第一種住居地域 (B地区)	
第二種低層住居専用地域 (C地区)	
第一種低層住居専用地域 (C地区)	

ただし、上記の制限未達の面積であっても、次に示す3項目のいずれかに該当する場合は、建物の敷地として認められます。

①既存の使用

地区計画の決定前にすでに建物の敷地として使用されている土地で、そのままの状態而建て替え等を行う場合。

②既存の権利

地区計画の決定前に所有権、借地権等を有する土地で、そのままの状態で行う場合。

③公共分割

道路等の公共用地のために分割した残りの土地が上記の制限に満たなくなる場合。

(参考) 敷地面積の制限の考え方

【敷地面積の最低限度 100㎡】

<地区計画決定前> <地区計画決定後>

90㎡	→	90㎡ ○
90㎡	→	50㎡ × 40㎡ ×
180㎡	→	100㎡ ○ 80㎡ ×
200㎡	→	100㎡ ○ 100㎡ ○



○壁面位置の制限 **地区** **条例** (A地区を除く)

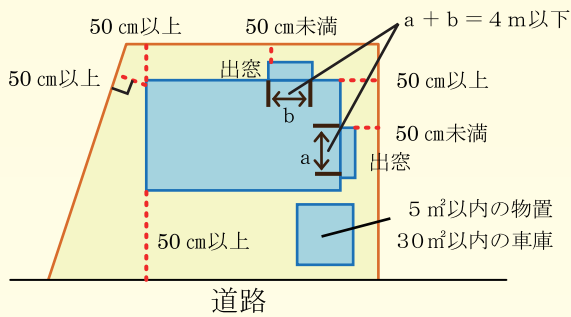
隣地及び道路との間に一定の空間を確保するため、建築物の外壁等の面から隣地境界及び道路境界までの距離を定めるものです。

敷地面積	隣地境界	道路境界
100㎡以上	有効寸法50cm以上 (地区計画による制限)	有効寸法50cm以上 (地区計画による制限)
100㎡未満	地区計画による制限なし	

ただし、住宅に付属する物置や車庫等については、下記の基準で緩和措置があります。

【緩和基準】

- 住宅に付属する物置その他これに類する建築物で、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5.0㎡以内のもの。
- 住宅に付属する車庫または駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が30㎡以内のもの。
- 出窓で、床面からの高さが30cm以上かつ奥行き45cm以下で、道路境界線及び敷地境界線までの距離が50cmに満たない部分の長さの合計が4m以下であるもの。



○建築物等の形態又は意匠の制限 **地区**

建築物

外壁（これに代わる柱を含みます）や屋根の色彩は、原色の使用を避け、落ち着いた色調とし、まちなみとの調和に十分に配慮したものとしてください。

屋外広告物

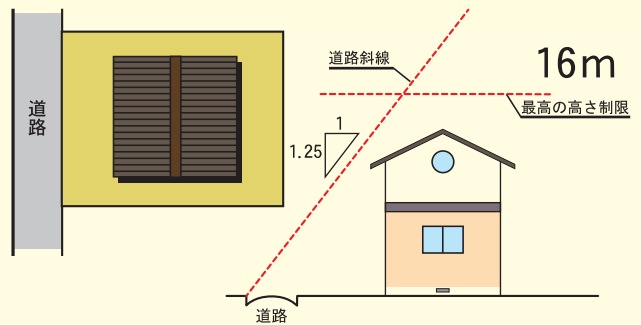
美観を損なうような刺激的な色彩や装飾・表現を用いることを避け、地区の環境に調和したものとしてください。

○建築物の高さ関係の制限 **地区** **条例**

道路面の通風や採光を確保し、隣地に与える日照、通風の影響を一定に抑えるために、表のように高さ関係の制限が定められています。

用途地域	最高の高さ	道路斜線	北側斜線
第二種住居地域 (A地区)	21m (地区計画による制限)	1 : 1.25	—
第一種住居地域 (B地区)	16m (地区計画による制限)		
第二種低層住居専用地域 (C地区)	10m	1 : 1.25	5 m + 1 : 1.25
第一種低層住居専用地域 (C地区)			

例) 第一種住居地域 (B地区) の例

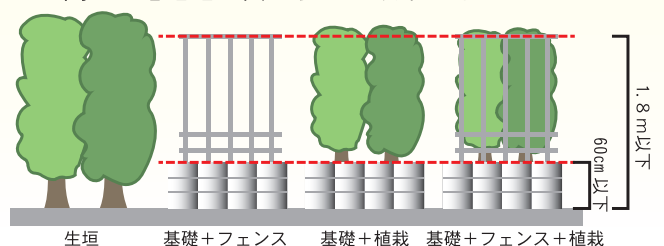


○垣又は、柵の制限 **地区**

大規模な地震等が起こった際、高い塀が道路に倒れると歩行者に大変危険であるばかりでなく、避難や救助の道をふさぎ、被害を拡大させる恐れがあります。また、道路側の塀は、地区の景観の質を高める大きな要素の一つとなっています。

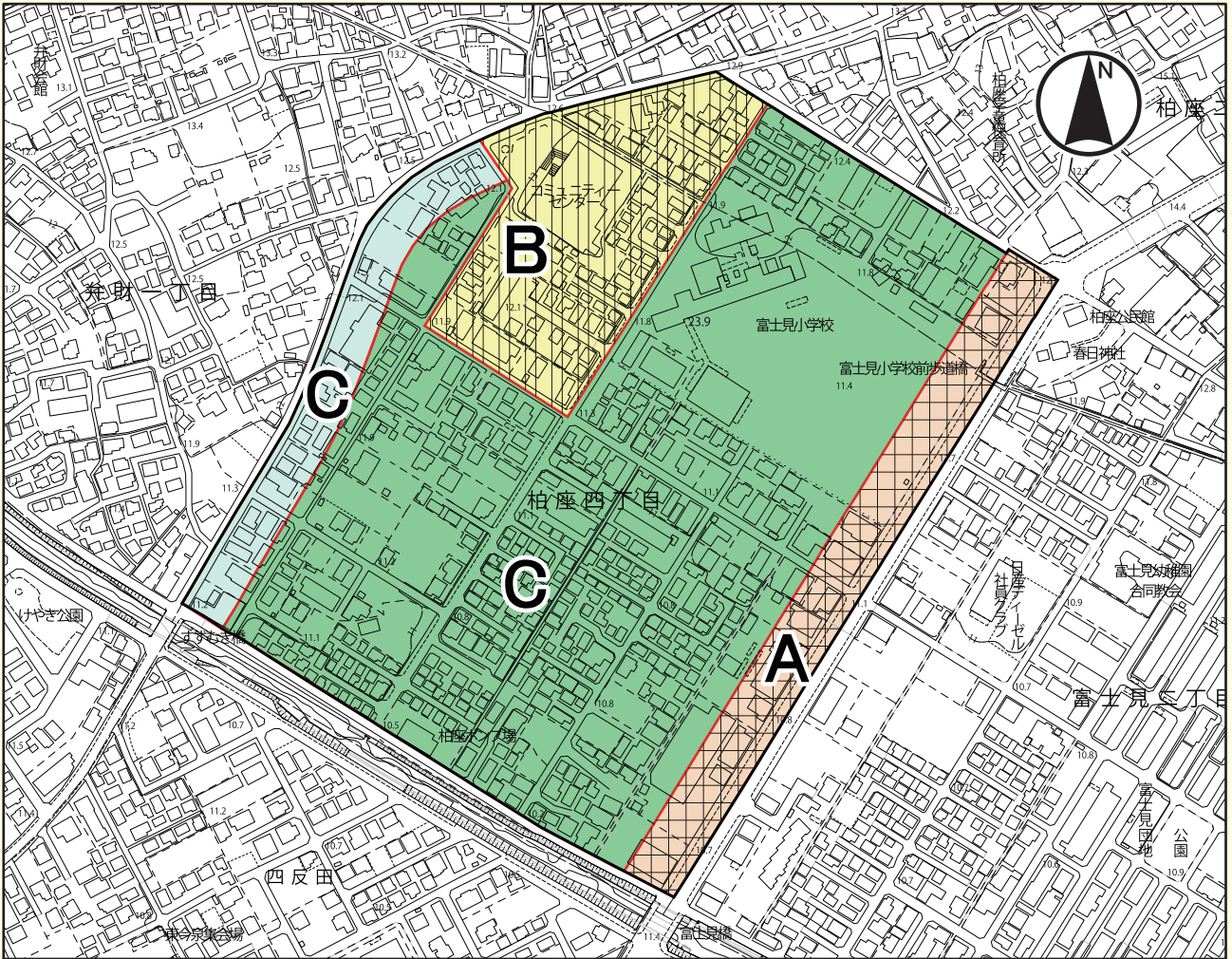
そこで、道路に面する部分の垣・柵の整備イメージを、下記のように地区計画として決めました。これから新たに造るものについては、下記のいずれかにするようにお願いします。


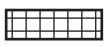

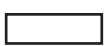


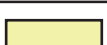

- 生垣
- 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・柵を施したもの、又は植栽を組み合わせたもので、高さが宅地地盤面から1.8m以下のもの





柏座地区 地区計画 地区区分図



凡 例	
	地区計画区域界
	A地区（第二種住居地域）
	B地区（第一種住居地域）
	C地区（第一種低層住居専用地域） （第二種低層住居専用地域）
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域



発行／平成27年 4月
上尾市都市整備部都市計画課

TEL: 048(775)5111 (代表)
TEL: 048(775)7629 (直通)

印刷／株式会社 ヒラノ